

合同编号:

商务楼租赁合同

TIANJIN HOUSE CONTRACT FOR LEASE

甲方：天津市海洋高新技术开发有限公司

乙方：天津市东方瑞祥工程咨询有限公司

21-B 商务楼办公间租赁合同

租赁当事人:

出租人(以下简称甲方) 天津市海洋高新技术开发有限公司

法定代表人: 邓永海 营业执照: 91120116103631358Q

地址: 天津滨海高新区塘沽海洋科技园塘汉路 99 号

联系人: 置业经营部 联系电话: 25215883

承租人(以下简称乙方) 天津市东方瑞祥工程咨询有限公司

法人代表: 陈敏 营业执照: 91120116553423708K

联系地址: 天津滨海高新区塘沽海洋科技园新北路 4668 号创新创业园 21-B 号商务楼南 4013 号

联系人: 徐峥杰 联系手机: 13702037289

电子邮箱: tjdfxjyb@163.com

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律的规定,甲、乙双方遵循自愿、平等、公平、诚实信用的原则,经协商一致,达成如下条款:

第一条 房屋情况

1-1 甲方将坐落于天津滨海高新区海洋科技园新北路 4668 号创新创业园内 21-B 号商务楼中 南 4008、4013、4-A 号办公间出租给乙方。该出租房屋的计租面积(含公摊面积)为 678.86 平方米,该建筑共五层,设计用途为商务办公。

1-2 乙方对甲方房屋状态、产权状况均已知悉。甲方向乙方

移交房屋使用权时，应保证房屋及附属设备处于良好状态，并办理房屋移交手续，双方签订《房屋交房确认单》（含影像资料）并作为乙方在租赁期满交还给甲方时的验收依据。房屋交接时，甲乙双方应对租赁范围内所有设施设备及能源配套进行全方位查验，自交接之日起乙方于7个工作日内提出维修需求，逾期视为自愿接收、对房屋状态、产权等情况均无异议。

乙方退房时，应恢复原状并保证房屋及附属设备处于良好状态并及时将企业注册地址迁出，如甲方不主张拆除的，则无偿归甲方所有，且甲方无需支付任何补偿。如乙方给甲方造成任何损坏/损失时，乙方应承担赔偿责任。乙方应在租赁期满前60日通知甲方是否续租，乙方未按时向甲方确认续租的视为不予续租，乙方应当按照合同约定配合甲方办理退房手续、返还房屋。乙方返还房屋后未将企业注册地址迁出的，应按照日租金1.5%/日向甲方支付违约金。

1-3 甲方委托天津海星运营管理有限公司（以下简称“海星公司”）为房产的招租及运营主体，全面负责房产的招租、运营服务、安全管理、合同管理、收费管理等工作。

第二条 租赁用途

2-1 乙方基本信息：

企业名称	注册时间	注册资本 (万元)	注册地	主要产品及经营内容
天津市东方瑞祥工程咨询有限公司	2010.4.20	800	高新区	资产管理、建筑工程咨询服务、 招标代理

2-2 乙方所承租房屋用于 专业技术服务业的办公
(商业/服务业/办公/研发/其他约定)。乙方租赁期间禁止人员
在租赁范围内居住。

2-3 乙方应按照约定的租赁用途使用房屋，不得利用租赁房屋进行违法活动或擅自改变使用用途。如乙方改变上述用途的，应征得甲方书面同意，并遵守国家和本市有关规定。未经甲方书面同意，乙方擅自改变上述用途的，甲方可以单方解除本合同且不承担违约责任，并要求乙方无条件搬出，赔偿经济损失，乙方已支付的房屋押金将不予退还。

第三条 租赁期限和交付日期

3-1 房屋租赁期限自 2024 年 4 月 15 日起至
2025 年 6 月 30 日止。

3-2 甲方于 2024 年 4 月 15 日前，将出租的房屋交付乙方。

甲方延期交付房屋，乙方有权按下述第 1 种约定追究甲方违约责任：

1、合同继续履行。租赁起止日期自动顺延（以实际交房确认单时间为准），租赁期限不变。

2、解除合同。超过应交付日期两个月的，乙方可以解除合同，甲方退还乙方所交房屋押金。

3-3 租赁期满时，甲方有权收回房屋，乙方应按期交房。乙方若继续承租该房屋时，应提前 60 日向甲方提交书面申请，与甲方协商，重新订立合同，但租赁价格等合同条款均另行商定；

在同等条件下，乙方有优先承租权。如乙方未在租赁期满前 60 日之前书面通知甲方续租，视为乙方放弃优先承租权，甲方有权另行出租。乙方未续租且逾期交房的，逾期期间甲方有权处置乙方存在房屋内的设备设施，产生相关费用和损失由乙方承担。自租赁期届满之日起至实际交房之日止，乙方除应按照本合同约定的房屋租金价格支付房屋占用使用费外，还应每日按 本合同约定的日租金的 30% 向甲方支付违约金，如因乙方延期交房给甲方造成损失时，乙方承担全部责任。

本合同期满终止日或提前解除/终止日，乙方应将租赁房屋恢复至甲方交付给乙方时的原状（详见《房屋交房确认单》）并返还甲方，全部费用由乙方承担。经甲方同意，可以不履行租赁房屋恢复原状的义务，乙方装饰装修的设施设备无偿归甲方所有。如甲方不主张拆除的，则无偿归甲方所有，且甲方无需支付任何补偿。

租赁房屋及设施设备返还时须经甲方验收认可，在乙方结清租金、物业费及其他相关费用、与甲方移交房屋及设施设备后，由甲方出具《房屋退房确认单》。未经甲方验收，视为乙方未交还租赁房屋；合同终止日或提前解除日至乙方完成交还租赁房屋手续之日，乙方还应按合同约定向甲方支付房屋占用使用费，并按时支付物业费及水电费等。

第四条 租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方按下列方式计算租金。

租金以计租面积为准，按约定的计租日起开始计算，其中 2024 年 4 月 15 日到 2025 年 6 月 30 日，租金单

价为 0.83 元（人民币，下同）/平米/天；租金总额 249046.58 元。

物业管理费自约定的交房之日起开始计算，物业管理费为 20 元（人民币）/平米/月，物业费如遇调整，以园区公示物业费为准。物业管理费由海星公司收取。若乙方拖欠租金、物业费及水电费等，甲方有权在起诉时一并向乙方予以追讨。

4-2 乙方按下列方式支付费用：

按半年支付租金及物业费，付款时间每半年第一个月五日前，甲方及海星公司同时开具相关发票，交房前乙方支付首次租金、物业费、房屋押金及装修押金。

租金收款信息：

收款人：天津市海洋高新技术开发有限公司

银行名称：中国银行中新天津生态城支行

银行账号：280496574282

行号：104110050005

房屋押金、装修押金及物业费收款信息：

收款人：天津海星运营管理有限公司

银行名称：建行天津贻成豪庭支行

银行账号：12050110057400000641

乙方开票信息：

公司名称：天津市东方瑞祥工程咨询有限公司

银行名称：中国建设银行股份有限公司天津广州道支行

银行账号：12050167045200000520

4-3 乙方延期支付租金或物业费，甲方有权按下述约定追究乙方违约责任：

1、乙方拖欠租金或物业费累计达到 15 日以上的，甲方有权向乙方追索，由此发生的任何损失由乙方自行承担。

2、乙方拖欠租金或物业费三个月以内，合同可以继续履行。乙方除应支付拖欠租金、物业费、采暖费及水电费等外，还应自应交上述费用之次日起至实际交付拖欠费用之日止，每日按本合同约定的应付未付费用的 5%向甲方支付违约金。

3、乙方拖欠租金或物业费累计达三个月以上的，乙方除应按照上述约定支付拖欠的租金、物业费、采暖费及水电费等和违约金外，甲方有权单方解除合同并限期要求乙方交还房屋，乙方应无条件交还房屋及附属设施。乙方除应支付拖欠租金、物业费、采暖费及水电费等外，还应自应交上述费用之次日起至实际交付拖欠费用之日止，每日按本合同约定的应付未付费用的 5%向甲方支付违约金。

4、乙方在解除租赁合同后且拒不交房的，应继续承担自本合同解除之日起按本合同约定费用标准的房屋占用使用费、物业费、采暖费及水电费等，并每日按本合同约定的日租金的 30%向甲方支付违约金。由此给甲方造成其他的损失，乙方应全额赔偿。

5、若解除租赁合同后，乙方未按限期交还房屋，视为乙方放弃屋内所有设施设备等物品，甲方有权收回房屋并有权处理屋内物品，由此产生的损失全部由乙方承担。

6、甲乙双方约定，因乙方逾期支付物业费、水电费、采暖费及其他费用等任何费用给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿。

第五条 押金和其他费用

5-1 甲方交付该房屋时，乙方向海星公司支付房屋押金、装修押金，其中房屋押金（含安全保证金）为捌万伍仟元整（转），装修押金为 / 元。海星公司收取房屋、装修押金后，应向乙方开具收据。乙方需按甲方及海星公司规定进行装修，完成装修并经海星公司验收合格后，可退还装修押金。

甲乙双方租赁关系终止时，如乙方按合同规定条款没有出现违约，海星公司将房屋押金退还给乙方；合同履行过程中乙方存在违约情形或合同解除/终止时乙方返还的房屋及附属设施不符合合同约定的，甲方或海星公司有权从房屋押金中扣除违约金或赔偿金及欠付费用，房屋押金不足的，甲方或海星公司有权向乙方继续追偿。

合同履行过程中，如乙方出现违反安全生产规定且拒不整改的情形或发生安全事故造成甲方、海星公司及第三方的财产、人身损失，甲方、海星公司有权从房屋押金中扣除相关损失，若有不足，甲方、海星公司有权向乙方继续追偿。

5-2 使用该房屋所发生的水电暖的费用已含在物业费中，不再另行支付。

5-3 通讯设施的安装费按照天津市收费标准执行，由乙方自行解决，甲方协助办理，通讯费由乙方支付。

5-4 因乙方装修房屋产生的垃圾由乙方负责清理，费用自付。

5-5 生产垃圾：除日常生活垃圾以外的，乙方产生的生产垃圾、废弃物、厨余垃圾及有害垃圾等，由乙方按环卫、环保等相关部门规定自行处理或委托有关部门及时处理，费用由乙方支付。

第六条 装修管理

6-1 乙方装修房屋、增加设备的，应预先征得甲方的书面同意，并商定增加的装修、设备的归属及维修责任。未经甲方书面同意，乙方装修房屋、增加设备，使房屋和设备损坏的，乙方应当给予修复，并赔偿损失。合同解除或合同期满，乙方应自行拆除增设的设施设备，并恢复房屋原状。乙方未在合同解除日或合同期满日拆除设备设施的，即视为乙方放弃相应权利而无偿归甲方所有，甲方有权自行处理，由此给乙方造成的损失，由乙方自行承担。甲方因处置或恢复原状支付的费用优先从乙方缴纳的押金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

6-2 乙方对承租范围内进行装修须满足消防、环保及各类行政许可（如食品安全许可、安全生产许可等）要求，并保证房屋的整体性、抗震性和结构安全性。

6-3 乙方在装修施工前，应将施工单位、施工期限、装修内容（包括装修设计图、消防图纸、施工图纸、施工方案）等书面材料（纸质盖章版）提交甲方或海星公司，同时租赁面积超过1000 m²的应向建设主管部门申报开工及消防备案，甲方或海星公司同意并经建设主管部门审批合格出具《施工许可证》后方可进行装修。工程完工后，需经建设主管部门验收合格后方可投入使用。

第七条 房屋使用管理和维修

7-1 在租赁期间，甲方应保证出租房屋的使用安全，乙方应

合理使用其所承租的房屋及其附属设备。房屋及原有附属设备设施损坏时，乙方未及时通知或乙方不配合甲方维修施工的，从而导致乙方产生损失的，由乙方自行承担，甲方不承担责任。

7-2 在租赁期间，如楼宇由于安全结构等原因甲方确需改造的，乙方应无条件配合。

7-3 综合管理：甲方负责租赁房屋外部公共场所（指道路、绿地、通道、停车场、自行车棚）、共用公用设施（公用设施指化粪池、雨/污水井、动力站、供热设备、消防设备、变电站、路灯、通讯网络、监控网络、宽带网络）的管理，不负责租赁房屋内部的消防、卫生、环境、保安的管理。

7-4 停车管理：甲方为乙方提供必要的收费车位，收费标准园区公示价格为准。

7-5 租赁期间，乙方拆改房屋的，应预先征得甲方书面同意，并遵守国家和本市有关规定。未经甲方书面同意，乙方拆改房屋的，甲方可以解除合同，并要求乙方赔偿损失。

7-6 乙方在承租期间，不得占用公共通道、消防通道或妨碍其他用户的使用。

7-7 由于乙方使用不当，造成房屋和附属设备损坏时，应由乙方承担维修责任，并赔偿甲方的经济损失。

7-8 房屋及原有附属设备因乙方正常使用发生损坏的，甲方负责所出租房屋及原有附属设备的维修，承担维修费用。乙方发现房屋及原有附属设备有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修，乙方应予以协助；乙方

未及时通知维修或不配合维修造成的损失由乙方自行承担。

7-9 乙方在承租期间，承租区域内禁止存放和使用燃气炉具、燃气热水器及煤气罐等，未经甲方或海星公司同意，禁止在承租区域内设立内部食堂。

7-10 甲方应负责公用设施的提供及维修保养，保证乙方的日常需要，乙方不得损坏公用设施。因乙方原因造成公用设施损坏时，由甲方负责维修，产生的一切费用由乙方承担。

7-11 如因不可抗力的原因，导致房屋损坏和乙方损失的，双方互不承担责任。

7-12 因乙方自有装修导致的租赁房屋内部损坏由乙方承担维修、修缮责任，与甲方无关。

7-13 甲方安全管理人员为于品元，甲方安全管理人员负责甲方房屋设施安全管理并有权对乙方的进行日常监督、检查。

乙方安全管理人员为徐嵘杰，乙方安全管理人员负责乙方入住人员及房屋内设施安全管理。详细规定在《安全协议书》中约定。

第八条 变更和解除本合同的条件

8-1 在租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或解除本合同。

1、甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的；

2、因乙方违反本合同的约定，甲方依照约定行使单方解除权等情形；

3、因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

4、在租赁期间，该房屋出现以下情况造成无法继续履行合同的：政府有关部门批准征收或征用，司法、行政机关依法限制其房地产权利的，出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

发生上述约定情况之一的，乙方需全部缴纳实际发生房租费用以及使用房屋产生的水电费、采暖费、物业费等费用。

8-2 因乙方违反本合同约定甲方依照约定或法律规定提前解除合同的，甲方有权单方以发函、发送邮件、发送短信等形式解除本合同，具体解除日以甲方通知载明时间为准，且乙方支付相当于【30】日租金及剩余租赁期限租金 5%的违约金，并赔偿甲方为乙方租用房屋按照乙方要求装修改造及设施设备购置投入的成本；甲方有其他损失的（包括主张权利产生的诉讼费、律师费、保全费、保险费等全部费用）乙方应继续赔偿。

8-3 乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回房屋，造成甲方损失，由乙方负责赔偿：

- 1、利用承租房屋进行违法违规活动；
- 2、未经甲方同意擅自将承租的房屋转租；
- 3、未经甲方同意擅自将承租的房屋转让、转借他人使用；
- 4、擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途；
- 5、拖欠租金累计达三个月以上；
- 6、无正当理由闲置达三个月；
- 7、故意损坏承租房屋；

- 8、严重违反甲方和海星公司安全、物业等方面管理规定；
- 9、发生重大安全事故；
- 10、未按合同约定，擅自改变租赁用途。

8-4 乙方因特殊原因确须提前解除合同的，应至少提前 60 日书面向甲方提出申请，但该申请并不免除乙方的违约责任，乙方仍应按照 8-2 条的约定承担违约及赔偿责任；且乙方应按照合同约定结清全部费用、返还房屋。

第九条 其他条款

9-1 本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充条款。补充条款与本合同不可分割，具有同等效力。

9-2 乙方的通讯联络方式以本合同首部载明的信息为准，乙方保证所提供信息的真实性。乙方的联系人、联系手机、电子邮箱及联系地址等联系信息如有变更，应在变更后 3 日内书面告知甲方进行确认。如本合同载明的通讯联络方式发生变更，因乙方提供的联系方式不准确或通讯方式变更或拒收等其他原因而导致其未能实际收到相关通知的，不利后果由乙方自行承担。

乙方保证在本合同首部提供的通讯信息准确、真实，甲方有权根据乙方提供的联系方式将催费通知、解除通知等相关文件送达乙方，且本合同首部的联系地址也可以作为收取包括法院诉讼法律文书在内的收件地址。甲方有权采用前往现场递送或张贴、向乙方邮寄专递、发送短信、发送电子邮件等任一方式送达催费通知、解除通知等文件。以邮寄方式送达的，邮寄专递发出之日起的第三日视为通知有效送达日；以张贴方式送达的，自甲方在送达地址张贴通知之日即视为完成有效送达；采用发送短信、电

子邮件方式送达的，甲方将短信、电子邮件发送成功即视为完成有效送达。催欠通知、解除通知等文件在送达过程中因收件人身份不明、无人签收、地址不详、地址搬迁、拒收等原因，造成退回的，将视为已送达，为此产生的一切损失由乙方承担。

9-3 甲方应保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。乙方在使用甲方的房屋期间，应保障房屋内甲方配备的各种消防设施的完好，如有损坏由乙方赔偿。在租赁期内，消防器材（灭火器）如出现超过使用年限的由乙方负责更换维护，如乙方未及时更换维护，海星公司负责更换维护，费用由乙方承担。

9-4 甲方应保障乙方入住后水（给水和排水）、电、暖、外部通讯（内部通讯设施由乙方自行安装）、交通的正常运行，并为乙方提供搬迁过程中的便利及顺畅。

9-5 在合同履行过程中发生争议，甲乙双方应协商解决；协商不成时，双方均可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

9-6 如遇不可抗力给甲乙双方造成损失，双方互不承担经济责任。

9-7 本合同共 14 页，一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等效力，本合同自双方加盖公章或者合同专用印章之日起生效。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式约定并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）



甲方（签章）

法人/委托代理人（签章）



乙方（签章）

法人/委托代理人（签章）



本合同签订日期： 2024 年 3 月 7 日





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2020 年 12 月 03 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12002786401



津 (2020) 滨海新区塘沽不动产权第1019326 号

权利人	天津市海洋高新技术开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海新区塘沽新北路4668号
不动产单元号	120116012010GB00006F00000041等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/非居住
面积	180625.6平方米/144794.11平方米
使用期限	至 2055年07月19日
权利其他状况	建筑结构:钢混 建筑面积:82721.74平方米 建筑结构:混合 建筑面积:9284.00平方米 建筑结构:砖木 建筑面积:3851.82平方米 建筑结构:钢 建筑面积:48936.55平方米

附 记

宗地号: 1201070050060870000 塘字11-562

八、總 則
富海區區公所
富海區區公所
(2)



